

豪リート市場動向と見通し (2018年2月号)

市場動向

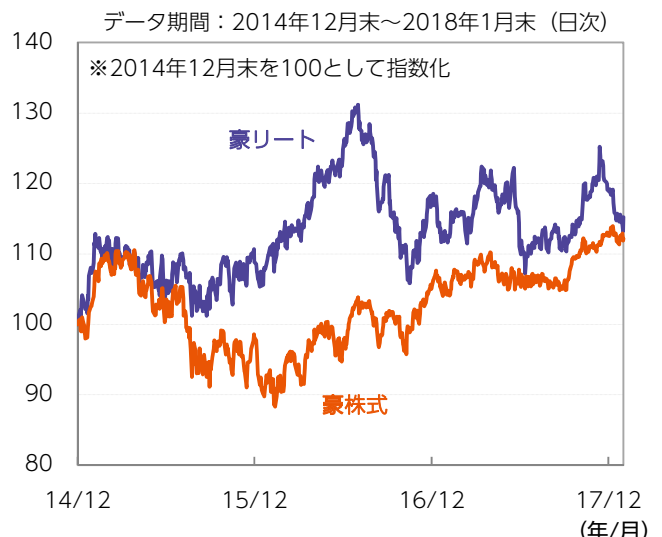
- 1月の豪リート市場（現地通貨ベース、配当除き）は、米金利上昇の余波をうけた豪金利の上昇を嫌気し続落しました。下落率は3.3%と前月の1.4%より拡大しました。1月は豪株式も下落しましたが、資源関連株や金融株等が下支えし、下落率は小幅に留まりました。豪リートの上値が重くなる中、豪株式は世界的な株高の流れ等を受けて2016年以降上昇基調を続けています。2014年12月末を基準とする豪リートと豪株式の相对比较では、2016年8月頃まではリートが株式を大きく上回っていましたが、足元1月末時点ではほぼ同水準となっています【図表1、2】。時価総額上位（2018年1月末時点）5銘柄の中では、IT関連銘柄として取り上げられて来た、データ保管サービス等を手がけるアイアン・マウンテンが続落し、1割を超える下落率となっています。半導体市場の悪化懸念に加え、新たなデータセンター取得のための増資発表が嫌気された可能性があります【図表3】。
- 1月末のイールド・スプレッド（予想配当利回り－10年国債金利）は2.24%と、金利上昇分を株価下落による予想配当利回りの上昇が相殺し、前月末とほぼ同水準となっています【図表1、4】。予想配当利回りが5%台に乗せるのは3ヵ月ぶりです。

図表1：豪リートと株式の騰落率（2018年1月末時点）

		当月	年初来
配当除き	豪リート	-3.3	-3.3
	豪株式	-0.4	-0.4
	差	-2.9	-2.9
配当込み	豪リート	-3.2	-3.2
	豪株式	-0.4	-0.4
	差	-2.9	-2.9
円/豪ドル		0.1% 円高	0.1% 円高

		当月末	前月末
参考	豪10年国債金利	2.82	2.63
	豪リート予想配当利回り	5.06	4.89
	イールドスプレッド	2.24	2.26

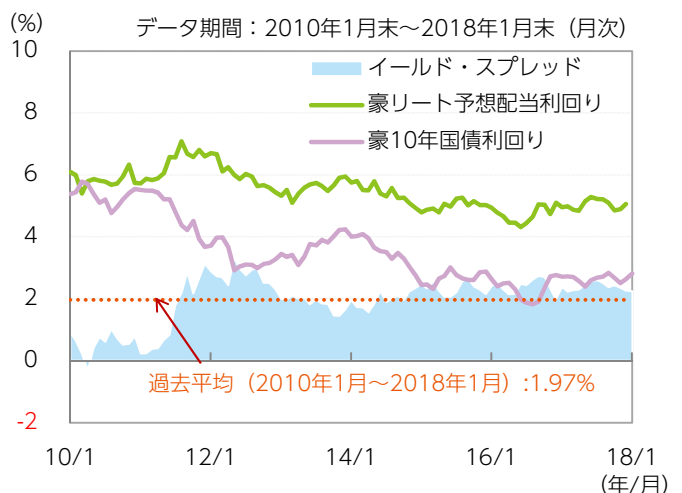
図表2：豪リートと株式の推移（配当除き）



図表3：指数組入上位5銘柄（2018年1月末時点）

	銘柄名	ウェイト	予想配当利回り	月間騰落率
1	センターグループ	15.0%	5.3%	-1.0%
2	ウェストフィールド	13.4%	3.5%	-3.7%
3	グッドマン・グループ	10.3%	3.4%	-3.9%
4	アイアン・マウンテン	8.4%	—	-12.6%
5	ストックランド	7.3%	6.0%	-1.1%

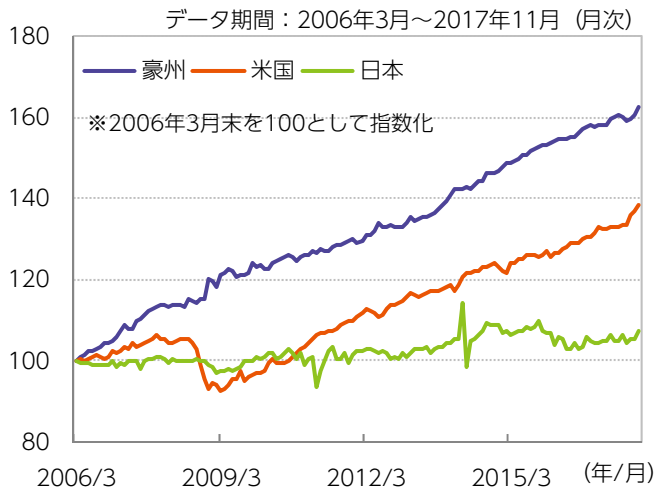
図表4：豪リートのイールド・スプレッド推移



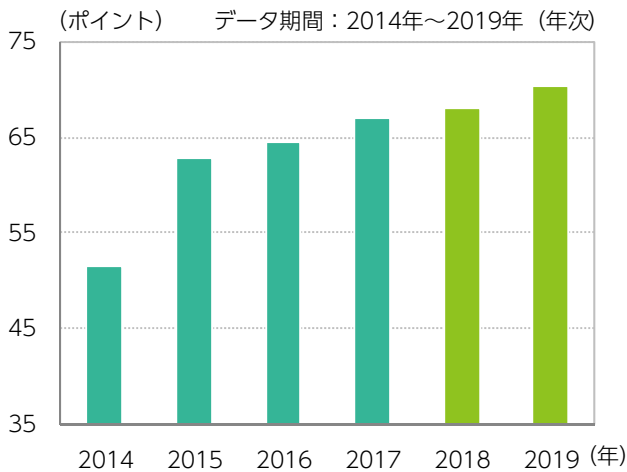
(注) 当レポートは個別銘柄の売買を推奨するものではありません

出所) 図表1～4はブルームバーグのデータをもとにニッセイアセットマネジメント作成
※豪リート：S&P/ASX300 A - REIT指数 豪株式：S&P/ASX300指数（いずれも現地通貨ベース）

図表5：日米豪の小売り売上高の推移



図表7：豪リート*の1株当たり配当金の推移

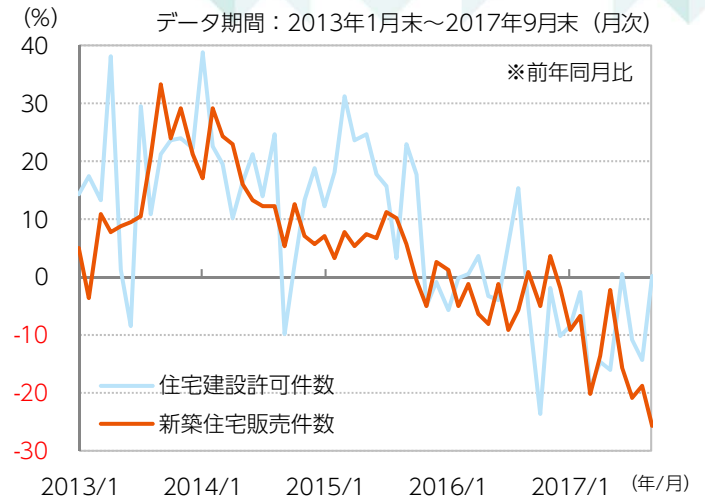


*S&P/ASX300 A - REIT指数

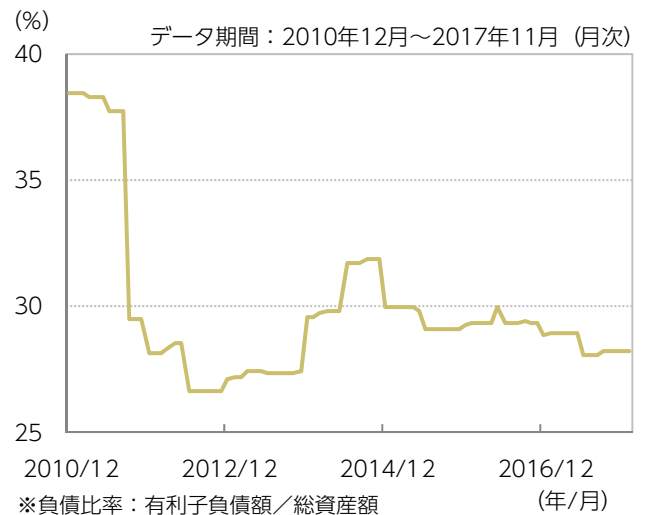
※2018年、2019年はブルームバーグの予想値（2017年10月31日時点）

出所）図表5～8は、ブルームバーグのデータをもとにニッセイアセットマネジメント作成

図表6：住宅着工件数と新築住宅販売件数の推移



図表8：豪リートの負債比率の推移



今後の見通しについて

- 2月も金利動向に左右される展開が続きそうです。昨年12月の金融政策決定会合での声明にみられる通り、豪州準備銀行（RBA）は賃金や物価の伸びについて慎重な見方をしているものの、豪金利は昨年12月中旬頃から上昇傾向を続けています。その主な要因は米国や欧州等の世界的な金利上昇観測にあるものと思われます。大幅な法人減税を伴う税制改革や原油等資源価格の騰勢等を受け、米金利は騰勢を強めつつあります。米10年国債金利は1月に当面の上限と考えられていた2.6%台を突破し、一部では2014年1月以来となる3.0%台に乗せるとの見方も浮上しています。足元発表されている豪経済指標の中には景気回復力の弱さを感じさせるものもあり、RBAが早期に低金利政策を解除する可能性は低いものと考えます。しかし、投資家は世界的な金利上昇リスクに敏感になっており、米金利の上昇に弾みがつけば豪金利にも上昇圧力が加わり、豪リートが調整色を強めることも想定されます。一方、市場予想を下回る米経済指標の増加や原油等資源価格の騰勢一服等により米金利が落ち着きを取り戻せば、豪金利の先行きに対して安心感が広がり、豪リートは回復基調入りするものと考えます。現状の豪リートは、2016年8月につけたピーク後の調整局面における底値水準近くまで売り込まれています。好材料が出た場合の反発は比較的大きくなるものと思われます。
- 新築住宅販売件数（前年同月比）等【図表6】にみられる通り、低金利政策の弊害の一つとの見方もある住宅価格の高騰が鎮静化する傾向は続いているようです。

【当資料に関する留意点】

- 当資料は、市場環境に関する情報の提供を目的として、ニッセイアセットマネジメントが作成したものであり、特定の有価証券等の勧誘を目的とするものではありません。また、金融商品取引法に基づく開示資料ではありません。実際の投資等に係る最終的な決定はご自身で判断してください。
- 当資料は、信頼できると考えられる情報に基づいて作成しておりますが、情報の正確性、完全性を保証するものではありません。
- 当資料の内容は作成時点のものであり、将来予告なく変更されることがあります。
- 当資料のいかなる内容も将来の市場環境等を保証するものではありません。
- 当資料にインデックス・統計資料等が記載される場合、それらの知的所有権その他の一切の権利は、その発行者および許諾者に帰属します。
- 当資料に投資信託のグラフ・数値等が記載される場合、それらはあくまでも過去の実績またはシミュレーションであり、将来の投資収益を示唆あるいは保証するものではありません。また税金・手数料等を考慮しておりませんので、実質的な投資成果を示すものではありません。
- 投資信託は投資する有価証券の価格の変動等により損失を生じるおそれがあります。
- 投資信託の手数料や報酬等の種類ごとの金額及びその合計額については、具体的な商品を勧誘するものではないので、表示することができません。

<設定・運用>



ニッセイアセットマネジメント株式会社

商号等：ニッセイアセットマネジメント株式会社

金融商品取引業者

関東財務局長（金商）第369号

加入協会：一般社団法人投資信託協会

一般社団法人日本投資顧問業協会

ニッセイアセットマネジメント株式会社

コールセンター 0120-762-506（受付時間：営業日の午前9時～午後5時）

ホームページ <https://www.nam.co.jp/>